



# Bản Tin Bất Động Sản

## Quý 2 năm 2012 tại TP. HCM

### Thị trường có một vài tín hiệu

16/7/2012

#### Nội dung

Tóm tắt	1
Tổng quan nền kinh tế	
Thị trường văn phòng	
Mặt bằng bán lẻ	
Thị trường căn hộ	4
Định nghĩa	
Các báo cáo khác	7
Liên hệ	8

#### Biên tập

##### Danny Dao

Giám Đốc Phòng Thẩm Định Giá,  
 Tư Vấn Đầu Tư và Nghiên Cứu  
 Thị Trường  
 +84 907 809 958  
[danny.dao@dtzvietnam.com](mailto:danny.dao@dtzvietnam.com)

#### Liên hệ

##### Chua Chor Hoon

Giám Đốc Nghiên Cứu Thị  
 Trường cấp vùng  
[chorhoon.chua@dtz.com](mailto:chorhoon.chua@dtz.com)

##### Ong Choon Fah

Giám Đốc Nghiên Cứu và Tư Vấn  
 Đầu Tư cấp vùng  
[choonfah.ong@dtz.com](mailto:choonfah.ong@dtz.com)

##### Matthew Hall

Giám Đốc Nghiên Cứu, Dự Báo  
 và Chiến Lược Toàn Cầu  
[matthew.hall@dtz.com](mailto:matthew.hall@dtz.com)

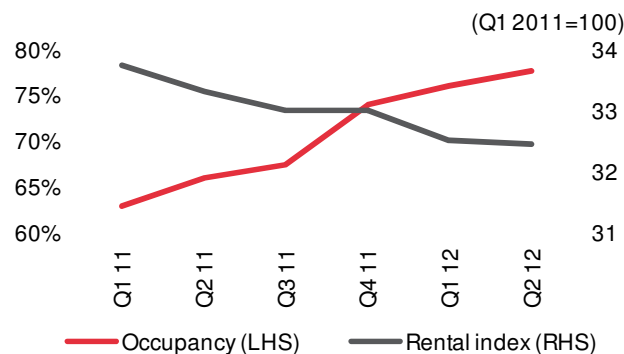
##### Hans Vrensen

Giám Đốc Nghiên cứu Thị  
 Trường Toàn Cầu  
[hans.vrensen@dtz.com](mailto:hans.vrensen@dtz.com)

- Nhờ những biện pháp tích cực kiềm chế lạm phát của chính phủ được áp dụng kể từ giữa năm 2011, lãi suất ngân hàng và lạm phát đã giảm đáng kể trong quý 2 năm 2012. Thâm hụt thương mại đã được thu hẹp trong 6 tháng đầu năm 2012, nhưng sức mua của người tiêu dùng suy giảm và tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại, chỉ tăng trưởng 4,38 % so với cùng kỳ năm ngoái.
- Thị trường văn phòng cho thuê vẫn trầm lắng với mức tiêu thụ rất thấp. Nhu cầu hiện tại chủ yếu là những khách hàng cũ muốn thay đổi địa điểm văn phòng trên địa bàn thành phố để hưởng được mức giá cạnh tranh dịch vụ tốt hơn. Công suất cho thuê trung bình của thị trường văn phòng giảm 1,3 điểm phần trăm so với quý 1 còn 80%. Vì diện tích trống còn nhiều nên mặc dù lượng khách thuê văn phòng hạng A đạt 77,7% nhưng giá cho thuê vẫn giảm chỉ còn 32,45 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,2% so với quý 1. (Hình 1).
- Phân khúc mặt bằng bán lẻ cũng tiếp tục lao dốc vì tình trạng thừa nguồn cung và sức mua người tiêu dùng suy giảm. Cùng với những biện pháp kiềm chế lạm phát và giảm lãi suất, gói hỗ trợ thuế của Chính phủ trị giá 1,4 tỷ Đô la Mỹ sẽ giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn và cũng giúp vực dậy ngành bán lẻ.
- Phân khúc thị trường nhà ở vẫn trên đà suy giảm do áp lực lãi suất cho vay còn cao. Mặc dù nhiều dự án xây dựng đã được khởi động nhưng nhu cầu người mua vẫn ở mức thấp do người có nhu cầu mua nhà thật sự vẫn đang giữ tâm lý nghe ngóng, chờ đợi hạ lãi suất và mức giá thấp hơn. Để kích thích nhu cầu người mua, các nhà đầu tư đã chào với mức giá giảm khoảng 1% so với quý trước và có khả năng sẽ tiếp tục giảm nữa trong những tháng tới.

Hình

#### Giá thuê và công suất cho thuê văn phòng hạng A



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

# Bản Tin Bất Động Sản

## Quý 2 năm 2012 tại TP. HCM

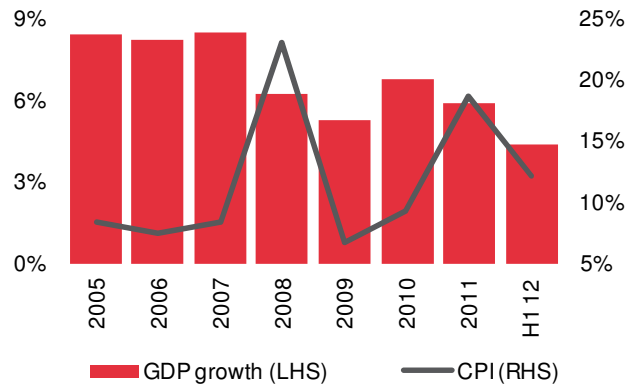
### Tổng quan nền kinh tế

- Nhờ những biện pháp tích cực kiềm chế lạm phát của chính phủ được áp dụng kể từ giữa năm 2011 mà lạm phát tháng 6 của Việt Nam xuống mức thấp nhất trong 2 năm qua. Chỉ số tiêu dùng (CPI) của cả nước trong tháng 6 chỉ còn tăng 6.9% so với cùng kỳ năm 2011, so với con số 8,34% trong tháng 5 và 10,54% trong tháng 4. Tính chung, chỉ số giá bình quân 6 tháng năm 2012 tăng 12,2% so với cùng kỳ 2011 (Hình 2).
- Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Việt Nam trong quý 2 năm 2012 đã tăng 4,66% so với cùng kỳ năm ngoái, cao hơn mức 4% của quý 1. Tính chung, tổng sản phẩm quốc nội trong 6 tháng đầu năm tăng khoảng 4,38% so với cùng kỳ 2011. Tuy nhiên, con số này vẫn thấp hơn nhiều so với mức tăng trưởng của năm 2011 là 5,89%, và là thách thức rất lớn trong việc hoàn thành mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6% mà Chính phủ đã đề ra cho năm 2012. Theo dự báo của Ngân Hàng Thế Giới, tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội của Việt Nam được dự báo tăng 5.7% trong năm nay. Ngành công nghiệp có mức tăng trưởng cao nhất, trong đó quý 1 tăng 4,03% và quý 2 tăng 5.40%.
- Do tình hình tăng trưởng kinh tế bị chậm lại và để kiềm chế lạm phát, Chính phủ đã chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất cho vay. Ngân hàng trung ương đã thực hiện 4 lần cắt giảm lãi suất trong tháng 3, 4, 5 và 6. Lãi suất cho vay vừa mới đây đã được hạ xuống chỉ còn 15%-17% so với mức 17%-19% trong quý 1. Mặc dù lãi suất đã được giảm đáng kể nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc.
- Thâm hụt thương mại của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm nay đã đạt ở mức kỷ lục thấp nhất trong những năm gần đây, chỉ còn khoảng 0,7 tỷ Đô la Mỹ, (bằng 1,3% tổng kim ngạch xuất khẩu), thấp hơn nhiều so với con số 6,7 tỷ Đô la Mỹ của cùng kỳ năm 2011, (bằng 15,7% tổng kim ngạch xuất khẩu). Trong đó, kim ngạch xuất khẩu đạt 53.1 tỷ Đô la Mỹ, tăng 22.2% so với cùng kỳ 2011, kim ngạch nhập khẩu đạt 53,8 tỷ Đô la Mỹ, giảm 6,9% so với cùng kỳ 2011.
- Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) 6 tháng đầu năm giảm mạnh chỉ đạt 6,4 tỷ Đô la Mỹ, giảm 27,3% so với cùng kỳ 2011. Lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo và bất động sản là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài nhất. Năm 2012, chỉ tiêu thu hút vốn FDI của Việt Nam phần đầu đạt bằng năm 2011 với khoảng 11 tỷ Đô la Mỹ.

- Từ đầu năm đến nay, khách du lịch quốc tế đến Việt Nam có mức tăng trưởng mạnh. Trong 6 tháng đầu năm 2012 đã có 3,36 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam, tăng 13,9% so với cùng kỳ 2011. Dự kiến du lịch Việt Nam sẽ đón 6,5 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2012, cao hơn so với con số 6,01 triệu lượt năm 2011.
- Nếu tỷ lệ lạm phát tiếp tục giảm, có thể có sự nới lỏng hơn nữa trong chính sách tiền tệ mà có thể tác động đến sự hồi phục của thị trường bất động sản. Cắt giảm lãi suất lần thứ năm đã được công bố vào đầu tháng 7.

Hình 2

**Tăng trưởng GDP và chỉ số giá tiêu dùng CPI**



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

# Bản Tin Bất Động Sản

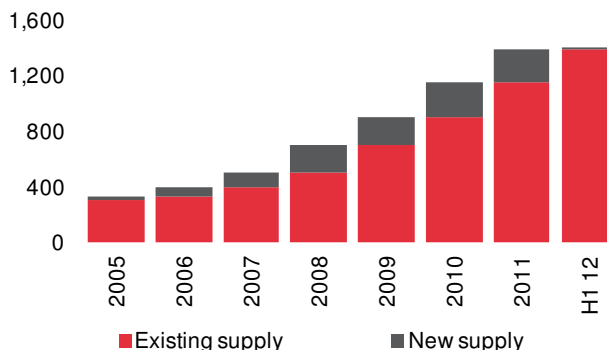
## Quý 2 năm 2012 tại TP. HCM

### Thị trường văn phòng

- Trong quý 2 năm 2012, thị trường văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh chứng kiến việc gia nhập của 4 tòa nhà hạng C mới, cung cấp thêm gần 23,000 m<sup>2</sup> sàn (NLA). Tính đến cuối quý 2, tổng nguồn cung văn phòng ước đạt khoảng 1,41 triệu m<sup>2</sup> sàn (Hình 3).
- Giao dịch văn phòng vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc. Nhu cầu hiện tại chủ yếu là những khách hàng cũ muốn thay đổi địa điểm văn phòng trên địa bàn thành phố để hưởng lợi thế về giá thuê cạnh tranh và dịch vụ tốt hơn.
- Do có các nguồn cung mới trong quý 2/2012 nên công suất thuê tất cả các hạng chỉ đạt 80%, giảm nhẹ so với con số 81.3% của cuối quý 1. Hiện diện tích văn phòng còn trống tại TP. HCM còn khoảng 282,000 m<sup>2</sup>.
- Mặc dù tòa nhà hạng A có lượng tiêu thụ thấp nhất nhưng trong quý 2 năm 2012 vẫn đạt 77,7%, tăng cao hơn so với quý 1 là 76% do không có nguồn cung mới hạng A trong 6 tháng đầu năm (hình 4). Các tòa nhà hạng A mới phải mất thêm thời gian nữa mới lấp đầy được diện tích trống trong khi những tòa nhà đã ổn định vẫn duy trì được công suất cho thuê ở mức cao.
- Công suất thuê tòa nhà hạng B trong quý 2/2012 vẫn duy trì ở mức 82% trong khi hạng C chỉ đạt 81,3%, giảm so với mức 83.0% của quý 1 do có sự gia nhập của nguồn cung mới.
- Giá thuê văn phòng vẫn giữ ở mức ổn định trong quý 2. Giá thuê tòa nhà hạng A giảm nhẹ 0,2%, còn 32,45 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng (Hình 4) trong khi hạng B và hạng C vẫn giữ ở mức 20,54 Đô la Mỹ và 17,11 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng.
- Nếu những dự án văn phòng mới hoàn thành theo đúng tiến độ, thì sẽ có thêm nguồn cung mới với trên 270.000 m<sup>2</sup> sàn trong 6 tháng cuối năm nay. Xem bảng 1 dưới đây liệt kê những dự án trọng điểm sắp hoàn thành. Mặc dù có một số dự án đã trì hoãn tiến độ nhưng với sự gia nhập của nguồn cung mới thì nguy cơ dư cung là rất lớn đối với phân khúc thị trường này.
- Thị trường văn phòng cho thuê sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức trong những tháng còn lại của năm nay như tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại và sự gia nhập của nguồn cung mới. Vì vậy, chúng tôi dự báo giá thuê sẽ tiếp tục giảm trong 6 tháng cuối năm 2012.

Hình 3

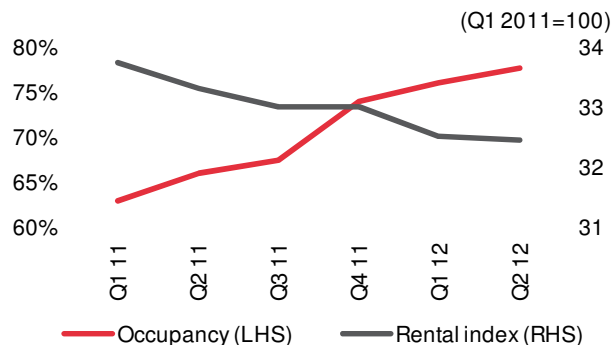
**Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), m<sup>2</sup> (000s)**



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

Hình 4

**Giá thuê và công suất thuê văn phòng hạng A**



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

Bảng 1

**Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành**

Dự án	Quận	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Hạng
Saigon One Tower	1	49.000	Hạng A
Lim Tower	1	33.300	Hạng A
FOM Tower	1	19.000	Hạng B
South Building	Tân Bình	17.000	Hạng C

Nguồn: Nghiên cứu DTZ

# Bản Tin Bất Động Sản

## Quý 2 năm 2012 tại TP. HCM

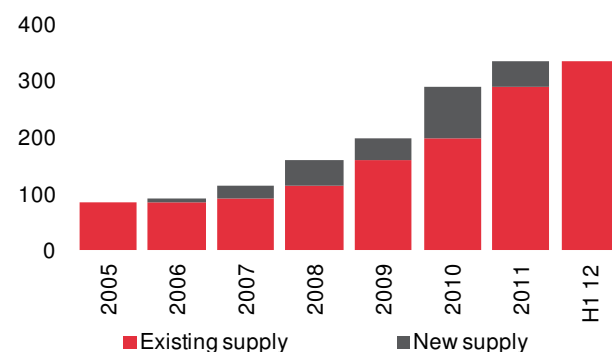
### Mặt bằng bán lẻ

- Ở phân khúc mặt bằng bán lẻ, không có nguồn cung mới trong quý 2/2012, tổng nguồn cung diện tích mặt bằng trung tâm mua sắm đạt khoảng 235.000 m<sup>2</sup> và mặt bằng cửa hàng bách hoá là 97.000m<sup>2</sup> (Hình 5).
- Công suất thuê trung bình mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM vẫn giữ ở mức 88,7% trong quý 2 (Hình 6), không có sự thay đổi trong công suất cho thuê ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm.
- Giá thuê trung bình mặt bằng bán lẻ tiếp tục giảm nhẹ khoảng 4% so với quý trước vì sức mua giảm mạnh do chịu ảnh hưởng của suy thoái của kinh tế toàn cầu.
- Mặc dù 6 tháng đầu năm, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 6,5%, nhưng lại tăng thấp hơn so với cùng kỳ 2011. Riêng trong tháng 6 năm 2012 giảm 0,6%. Theo khảo sát niềm tin tiêu dùng do hãng nghiên cứu Nielsen thực hiện trong quý 1.2012, chỉ số niềm tin người tiêu dùng Việt Nam đã xuống mức thấp nhất kể từ quý 3 năm 2010, giảm 5 điểm so với quý trước, xuống mốc 94 điểm. Tâm lý bi quan của người tiêu dùng về tình hình khủng hoảng kinh tế của Việt Nam đã thể hiện rõ.
- Chúng tôi dự báo giá thuê sẽ tiếp tục giảm do nguồn cung còn dồi dào. Nếu các dự án mới hoàn thành theo đúng tiến độ thì đến năm 2014, dự kiến sẽ có thêm khoảng 770,000m<sup>2</sup> diện tích mặt bằng bán lẻ gia nhập thị trường. Con số này tăng hơn gấp đôi nguồn cung hiện tại. Trong đó nguồn cung mới trong 6 tháng cuối năm 2012 dự báo tăng thêm gần 175.000m<sup>2</sup>. Xem bảng 2 liệt kê một số dự án trọng điểm sắp hoàn thành. Phân khúc thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ ở khu vực ngoài trung tâm sẽ gặp khó khăn hơn vì gần 70% nguồn cung nằm ở khu vực này.
- Cùng với những biện pháp kiềm chế lạm phát và giảm lãi suất, gói hỗ trợ thuế của Chính phủ trị giá 1,4 tỷ Đô la Mỹ sẽ giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn và cũng giúp vực dậy ngành bán lẻ.

Một số nhà bán lẻ nước ngoài vẫn tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Tập đoàn bán lẻ Aeon của Nhật Bản đã công bố kế hoạch khai trương 2 trung tâm thương mại mới trong năm 2014. Trong đó, một trung tâm sẽ mở tại TP. HCM và một ở huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương. Tập đoàn Lotte Mart của Hàn Quốc cũng có kế hoạch nâng tổng số trung tâm thương mại của họ tại Việt Nam lên 60 từ con số hiện tại là 2.

Hình 5

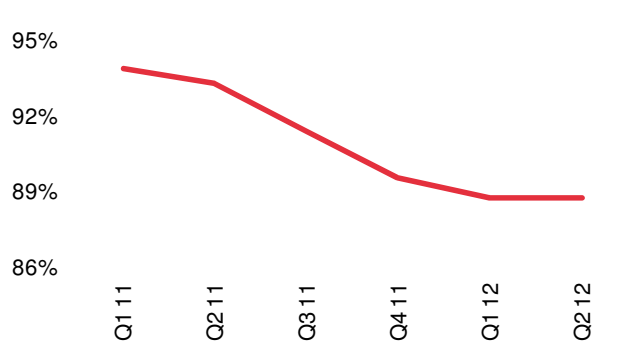
**Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), m<sup>2</sup> (000s)**



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

Hình 6

**Công suất cho thuê mặt bằng bán lẻ**



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

Bảng 2

**Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành**

Dự án	Quận	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Loại
Eden A	1	37.000	Trung tâm mua sắm
Saigon One Tower	1	10.000	Bục bán lẻ
Sunrise City	1	70.000	Trung tâm mua sắm
Kenton Residences	Nhà Bè	20.000	Bục bán lẻ

Nguồn: Nghiên cứu DTZ

# Thị trường có một vài tín hiệu

## Thị trường căn hộ

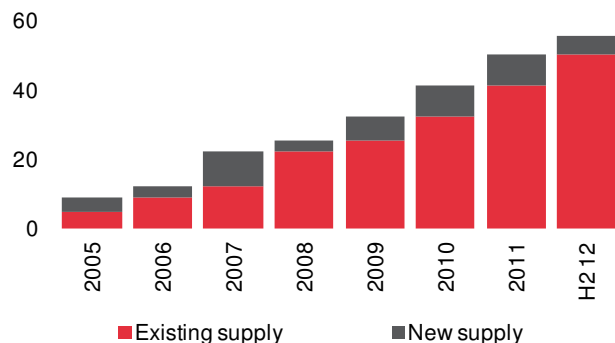
- Đến cuối quý 2 2012, nguồn cung căn hộ tại TP. HCM đạt khoảng 55.400 căn với 209 dự án đã hoàn thành (Hình 7).
- Trong quý 2, có 4 dự án chung cư mới đã hoàn thành với 1.184 căn hộ. Dự án lớn nhất là Imperia An Phú ở quận 2, với 700 căn hộ.
- Phân khúc thị trường này vẫn không mấy khả quan hay thay đổi gì giữa quý 1 so với quý 2. Mặc dù lãi suất ngân hàng đã giảm mạnh còn khoảng 15% - 17%/năm nhưng giao dịch ở thị trường này vẫn ở mức thấp. Việc tiếp cận với vốn vay của người có nhu cầu mua nhà cũng còn gặp rất nhiều khó khăn. Cho dù trần lãi suất huy động được giảm mạnh về 9%/năm nhưng vẫn chưa đủ thuyết phục người có khả năng tài chính xuất tiền để mua nhà.
- Rất nhiều chủ đầu tư đã hoãn lại chương trình rao bán các căn hộ và trong suốt quý 2 không có chương trình chào bán nào có quy mô lớn. Một số nhà đầu tư thận trọng thì thăm dò thị trường với các chương trình rao bán quy mô nhỏ nhưng người mua phản ứng rất yếu ớt.
- Công bố của Chính phủ trong tháng 3 vừa qua về việc bắt đầu từ năm nay yêu cầu chủ sở hữu nhà ở bao gồm chủ các căn hộ chung cư phải nộp thuế đất hàng năm, điều này gây tâm lý e ngại cho người có nhu cầu mua nhà.
- Rất nhiều dự án xây dựng nhà ở phải tạm dừng vì các nhà đầu tư phải chịu áp lực về vốn.
- Do phân khúc thị trường này vẫn không có tín hiệu khởi sắc nên buộc các nhà đầu tư phải giảm giá nhẹ trong quý 2. Giá trung bình căn hộ ở TP. HCM đã giảm gần 1% chủ yếu giảm giá ở phân khúc căn hộ cho người thu nhập cao và trung bình. Các nhà đầu tư ngày càng có xu hướng áp dụng nhiều chương trình khuyến mãi giảm giá để kích thích nhu cầu người mua. Trong quý 2, giá căn hộ cho người thu nhập thấp được chào bán từ 500 Đô la Mỹ đến 950 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup> và căn hộ cho người thu nhập trung bình từ 950 đến 1.700 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup>. Căn hộ cao cấp rao bán ở mức giá trên 1.700 Đô la Mỹ/m<sup>2</sup>.
- Nguồn cung dồi dào cũng sẽ tạo áp lực phải giảm giá. Nếu tất cả dự án mới kể cả dự án đang quy hoạch hay đang xây dựng hoàn thành trong tương lai, thì đến trước cuối năm 2014 nguồn cung mới sẽ tăng thêm

khoảng 60.000 căn hộ, gấp đôi con số nguồn cung hiện có. Bảng 3 liệt kê chi tiết một số dự án lớn sắp hoàn thành. Tuy nhiên có một số dự án sẽ tạm hoãn do tình hình đóng băng của thị trường.

- Thị trường căn hộ dự báo vẫn sẽ tiếp tục ảm đạm trong 6 tháng cuối năm vì người mua vẫn đang chờ đợi giá nhà tiếp tục đi xuống và lãi suất giảm mạnh hơn nữa.

Hình 7

**Nguồn cung hiện tại và tương lai (000s)**



Nguồn: Nghiên cứu DTZ

Bảng 3

**Những dự án căn hộ mở bán**

Dự án	Quận	Số căn hộ
Vina Square	5	1.186
Diamond Island	2	894
Estella	2	1.500
Sunrise City	7	1.916
Everich II	7	3.125
Richland Hill	9	1.100
Kenton Residence	Nhà Bè	1.640
City Garden	Bình Thạnh	926

Nguồn: Nghiên cứu DTZ

# Bản Tin Bất Động Sản

## Quý 2 năm 2012 tại TP. HCM

### Các định nghĩa

<b>Khả năng phát triển/tiềm năng cung cấp:</b>	Bao gồm 2 yếu tố: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Diện tích sàn xây dựng của các dự án, được định nghĩa như là diện tích của những toà cao ốc đang được xây dựng hay nâng cấp.</li><li>2. Các dự án có khả năng thực hiện trong tương lai là những dự án có kế hoạch khả thi và chứng nhận đầu tư</li></ol>
<b>Diện tích thực thuê:</b>	Sự thay đổi của diện tích trống hay diện tích cho thuê trong một khoảng thời gian nhất định, theo hướng tích cực hoặc tiêu cực.
<b>Nguồn cung mới:</b>	Sự thay đổi diện tích sàn trong thời gian nhất định theo hướng tích cực hay tiêu cực. Không kể phần diện tích không thể cho thuê do nâng cấp hay tái đầu tư phát triển  Diện tích mới là phần diện tích đã sẵn sàng cho thuê, phần diện tích sẵn sàng cho thuê được xem như là đã hoàn thành thực tế khi mà tòa nhà đã được cấp Giấy Chứng Nhận Hoàn Thành Công Trình Tạm Thời hay Giấy Chứng Nhận Hoàn Công theo Luật Pháp Quy Định (CSC).
<b>Cho thuê/ cam kết thuê trước</b>	Dự án được cho thuê hay bán trước khi hoàn thành.
<b>Giá thuê chính:</b>	Giá thuê cao nhất đạt được cho một tòa nhà/ mặt bằng ở một vị trí tốt nhất với dịch vụ tốt nhất cho khách thuê với một thỏa hiệp thích đáng (ví dụ: an ninh)  (NB. Giá này là giá thuê trọn gói bao gồm phí dịch vụ và thuế dựa trên hợp đồng tiêu chuẩn, nhưng không bao gồm những dịch vụ đặc biệt (cho những trường hợp đặc biệt).
<b>Nguồn cung:</b>	Tổng nguồn cung văn phòng và nhà ở cho thuê của các nhà đầu tư tư nhân bao gồm cả diện tích đã cho thuê và còn trống.
<b>Đặt chỗ</b>	Mặt bằng được đặt chỗ để thuê hay đầu tư, bao gồm: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Văn phòng thuê cho khách thuê sử dụng.</li><li>2. Các dự án cho thuê hay bán trước khi hoàn thành</li></ol> (NB. Bao gồm cho thuê lại.)  Đặt chỗ cũng có thể sử dụng cho thị trường căn hộ đang giao dịch trên thị trường để giữ chỗ căn hộ.
<b>Công suất thuê:</b>	Tỷ lệ phần trăm của tổng diện tích đã lấp đầy hay đã cho thuê trên tổng diện tích cung. (NB. Không bao gồm phần những phần không gian dùng được cho thuê lại)